



Joona Aitto-oja

## **Perustajaurakoitsijan asuntokauppalain mukainen toiminta RS-kohteissa**

## **Perustajaurakoitsijan asuntokauppalain mukainen toiminta RS-kohteissa**

Joona Aitto-oja  
Opinnäytetyö  
2017  
Rakennustekniikan koulutusohjelma  
Oulun ammattikorkeakoulu

## TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu

Rakennustekniikan koulutusohjelma, tuotantotekniikan suuntautumisvaihtoehto

---

Tekijä(t): Joonas Aitto-oja

Opinnäytetyön nimi: Perustajaurakoitsijan asuntokauppalain mukainen toiminta RS-kohteissa

Työn ohjaaja(t): Antero Stenius

Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Syksy 2017 Sivumäärä: 44 + 4 liitettä

---

Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan perustajaurakointia liiketoimintana. Perustajaurakointi on juridisesti haastavampaa kuin perinteinen rakennusurakointi. Perustajaurakoinnissa urakoitsija perustaa asunto-osakeyhtiön nimiinsä, hankkii yhtiölle tontin ja toteuttaa yhtiön rakentamisen ja myynnin. Suomessa asuntokauppalaki on poikkeuksellisen ohjaava perustajaurakoinnissa, ja juridiikka asettaa haasteita perustajaurakoinnille.

Työn tilaaja oli Lehto Group Oyj. Tilaajalle opinnäytetyöntekijä tuotti useiden asunto-osakeyhtiöiden perustamiseen liittyviä toimintoja. Opinnäytetyön tavoitteena oli tuottaa koulutusmateriaalia sekä kehittää tilaajan toimintaa asunto-osakeyhtiöiden perustajaurakoinnissa. Lähdeaineistona oli pääasiassa alan kirjallisuus, lakikirjat ja urakoitsijan aikaisempien projektien materiaali.

Opinnäytetyöstä muotoutui selkeä kokonaisuus, jossa esittyy nimenomaan perustajaurakointiin erityisesti liittyvät asiat. Opinnäytetyö on selkeä, vaiheittainen malli perustajaurakoinnista, ja se on laadukasta perehdyttämistä tilaajan käyttöön. Työ vahvisti käsitystä siitä, että laadukkaalla projektinhallinnalla on ensiarvoinen merkitys kohteiden läpivientiajoille ja edelleen kannattavuudelle.

---

Asiasanat: perustajaurakointi, asuntokauppalaki, asunto-osakeyhtiö, lainsäädäntö

## **ABSTRACT**

Oulu University of Applied Sciences  
Civil Engineering, Production Engineering

---

Author(s): Joona Aitto-oja

Title of thesis: Profitable construction business during founder contracting in Finland

Supervisor(s): Antero Stenius

Term and year when the thesis was submitted: autumn 2017

Pages: 44 + 4 appendices

---

Founder contracting is legally more challenging to manage than traditional construction works.

In the founder contracting, the contractor establishes a housing corporation in his name, acquires a plot for the housing corporation, implements construction work and sells the flats. In Finland, different kind of laws and articles set principles for founder contracting.

The subscriber of this thesis is Lehto Group Plc. For the client, the student of the thesis produced several activities related to the establishment of housing corporations. The aim of the thesis was to produce study material and to develop the subscriber's model of operations in the founder contracting. The source material is mainly literature in the field, law books and the material of the contractor's previous projects.

The thesis was formulated with a clear set of features specifically related to founder contracting. The thesis is a clear, step-by-step model of founder contracting, which is high-quality material for the subscriber's use.

The thesis confirmed the idea that a quality project management is very important for the throughputs and profitability of the projects.

---

Keywords: founder contracting, home estate law, housing corporation, legislation.

## **SISÄLLYS**

1 JOHDANTO	5
2 PERUSTAJAURAKOINTI	7
2.1 Yleistä	7
2.2 RS-järjestelmä ja asuntokauppalaki	7
2.3 Asunto-osakeyhtiö	8
3 RS-KOHTEEN TOTEUTUKSEN KULKU	10
4 TONTIN HANKINNAN JÄLKEISET TOIMET	12
5 YHTIÖN PERUSTAMINEN	13
5.1 Perustamisopimus	13
5.2 Yhtiöjärjestys	14
5.3 Yhtiön rekisteröinti	16
5.4 Asunto Oy Oulun Kasarminpuisto perustaminen	17
5.4.1 Perustamisopimus	17
5.4.2 Yhtiöjärjestys	18
6 PERUSTAMISEN JÄLKEISET TOIMET	19
6.1 Asetettavat vakuudet	19
6.1.1 Rakentamisvaiheen aikainen vakuus	20
6.1.2 Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus	21
6.1.3 Perustajaosakkaan suorituskyvyttömyysvakuus	22
6.2 Asunto OY Oulun Kasarminpuiston vakuudet	22
6.3 Turva-asiakirjat	23
6.4 Taloussuunnitelma	24
6.5 Taloussuunnitelman laatiminen	25
6.6 Talousarvio rakentamisvaiheen jälkeiselle tilikaudelle	26
6.7 Taloussuunnitelma Asunto OY Oulun Kasarminpuisto	27
6.8 Talousarvio rakentamisvaiheen jälkeiselle tilikaudelle.	28
6.9 RS-Sopimus	28
6.10 RS-sopimus Asunto OY Oulun Kasarminpuisto	29
6.11 Oulun Kasarminpuiston RS-kansio	29

7 OSAKKEENOSTAJIEN KOKOUS	31
7.1 Kokouksen vaatimukset	31
7.2 Kokouksen järjestäminen	31
8 ASUNNON HALLINNAN LUOVUTUS	33
9 YHTIÖN HALLINNAN LUOVUTUS	34
10 VUOSITARKASTUS	36
11 ASUNTO-OSAKKEIDEN MYYNTI	37
12 YHTEENVETO	39
LÄHTEET	
LIITTEET	

# 1 JOHDANTO

Perustajaurakointi on hallinnollisesti haastavampaa kuin rakennusurakointi. Perustajaurakoitsijan on otettava liiketoiminnassaan huomioon erityisesti asuntokauppalain ja asunto-osakeyhtiölain asettamat vaatimukset, ja toimia niiden mukaan. Perustajaurakointi on sinällään tehokasta kovan rahan tuotantoa, mutta projektien oikeaoppinen hallinta niin juridisesti kuin liiketoiminnallisesti on ehdoton vaatimus markkinoilla onnistuakseen.

Asuntokauppalaki ja asunto-osakeyhtiölaki antavat edellytykset projektien juridisesti oikeaoppiselle toteuttamiselle. Lisäksi hankkeen rahoittajilla on vaatimuksia projektin toteutukselle. Rakennusyhtiöillä on myös omia toimintatapoja. Tässä työssä tuodaan esille lain asettamat vähimmäisvaatimukset, rahoittavan tahon vaatimukset sekä rakennusalan ja tilaajayrityksen yleisiä käytäntöjä.

Työn tavoitteena on kehittää Lehto Groupin toimintaa asuntokauppalain 2. luvun mukaisten eli niin sanottujen *RS-järjestelmän piirin kuuluvien kohteiden* (jatkossa myös RS-kohteiden) toteutuksessa.

Tavoitteen saavuttamiseksi selvitetään ja sisäistetään perustajaurakointia säättävät järjestelmät alan kirjallisuutta ja juridiikkaa opiskellen. Seuraavaksi tutustutaan Lehto Groupin toimintatapoihin tuottamalla Lehto Groupille yhteistyössä Asunto Oy Oulun Kasarminpuiston projektinhallinta. Tämä työvaihe sisältää Asunto Oy Oulun Kasarminpuiston asuntokauppalain mukaiset toiminnot asunto-osakeyhtiön perustamisvaiheesta yhtiön hallinnon luovutukseen ja RS-toiminnan päättämiseen.

Työn kirjallisessa osassa tuodaan esille RS-järjestelmän kulku kaksivaiheisena. Teoriaosuudessa käydään läpi RS-hankkeen kulku oikeaoppisesti. Rinnakkain esitellään esimerkkiprojektia, jotta lukija voi peilata vaatimuksia ja toimintatapoja sekä saada kokonaisvaltaisen käsityksen hankkeen etenemisestä.

Työ rajattiin koskettamaan sellaisia toimintoja, jotka ovat erityislaatuisesti nimenomaan perustajaurakointiin liittyviä. Työssä ei käsitellä esimerkiksi kohteen suunnittelua, rakentamista tai kirjanpitoa.

Taustatieto työhön hankittiin alan kirjallisuudesta sekä Suomen laista. Lähdeaineistossa tärkeää on tarkistaa tiedon ajanmukaisuus, sillä moni laki ja asetus on uudistunut hiljattain.

Lehto Group OYJ (aiemmin Päätoimija OYJ) on voimakkaasti kasvava suomalainen rakennusalan konserni. Lehto Groupin päätoimipaikka on Kempeleessä Pohjois-Pohjanmaalla. Konsernin liikevaihto oli 361,8 M € ja liikevoitto 40,4 M € vuonna 2016. Lehto listautui pörssiin keväällä 2016.

Lehto painottaa liiketoiminnassaan kokonaisvaltaista talousohjatun rakentamisen mallia. Lehto pyrkii nostamaan rakennusalan tehokkuutta kehittämällä uusia innovaatioita ja tarjoamalla asiakkaille hyödyllisiä palvelukokonaisuuksia. Talousohjattu rakentaminen alkaa jo suunnitteluvaiheessa, jossa tiedostetaan kustannustehokkuutta. Lehto kehittää ja hyödyntää merkittävästi moduuli- ja elementtirakentamista. Asuntotuotannossa merkittäviä Lehdon innovaatioita laadun ja tehokkuuden kannalta ovat esimerkiksi kylpyhuone- ja keittiömoduulit.

Lehto Groupin päätuotteita ovat hyvinvointitilat, toimitilat ja asunnot. Lehto toteuttaa niin uudisrakentamista kuin korjaus- ja käyttötarkoituksen muutosrakentamista.

Asunto Oy Oulun Kasarminpuisto on asunto-osakeyhtiö, joka vuokrasopimuksen nojalla hallinnoi Oulun kaupungin Intiön (11) kaupunginosan 7. korttelin 1. tonttia (kiinteistötunnus 564-11-7-1). Tontilla sijaitsee 4 olemassa olevaa rakennusta, jotka peruskorjataan ja muutetaan asuinkäyttöön. Yhteenlaskettu huoneistojen pinta-ala on 1 319 neliömetriä, ja asunto-osakkeita on 25 kappaletta.

Asunto Oy Oulun Kasarminpuisto perustettiin alkuvuodesta 2016. Yhtiö rakennetaan vuoden 2016 aikana. Yhtiön RA-asiamiehen tehtävät toteutettiin osana tätä opinnäytetyötä. Projektin vaiheet esitellään tässä opinnäytetyössä.



## **2 PERUSTAJAURAKOINTI**

### **2.1 Yleistä**

Perustajaurakointi eli kansankielellä gryndaus tarkoittaa liiketoimintaa, jossa perustajaosakas eli grynderi perustaa asunto-osakeyhtiön, suorittaa yhtiön rakentamisen ja myy huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet ulkopuolisille ostajille (8). Perustajaurakoinnissa asuinhuoneistoja myydään sitovasti jo rakennusaikana.

Perustajaosakas hankkii yleensä tontin perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun. Perustajaosakas tuottaa suunnitelmat ja aloittaa kohteen ennakkomarkkinoinnin. Rakentamispäätöksen tehtyään perustajaurakoitsija perustaa asunto-osakeyhtiön, joka ottaa hallittavakseen tontin. Urakoitsija hankkii kohteelle rahoituksen, tekee urakkasopimuksen asunto-osakeyhtiön kanssa ja toteuttaa asuntokauppalaan vaatimat toiminnot. Tämän jälkeen urakoitsija aloittaa rakentamisvaiheen ja kohteiden sitovan myynnin. Rakennusliike myy osakekokonaisuuksia, jotka oikeuttavat hallitsemaan tiettyä osaa (huoneistoa) yhtiön hallitsemista rakennuksista. (8.)

Perustajaurakoinnille määrätään tarkat puitteet Suomen laissa. Onnistuneen liiketoiminnan takaamiseksi on ensiarvoisen tärkeää tuntea alaa koskevat lait ja säädökset. Tärkeimmät perustajaurakointia ohjaavat lait ovat Asuntokauppalaki ja Asunto-osakeyhtiölaki.

### **2.2 RS-järjestelmä ja asuntokauppalaki**

RS-järjestelmä on alun perin pankkien kehittämä järjestelmä kuluttajien suojaamiseksi uuden asunnon ostossa. Vuonna 1995 RS-järjestelmä liitettiin lähestulkoon sellaisenaan uuteen asuntokauppalakiin. RS-järjestelmää sovelletaan asuntokaupoissa, joissa urakoitsija tarjoaa ostettavaksi huoneistoja ennen kohteen valmistumista. (15.)

RS-järjestelmän piiriin kuuluvaa rakennusprojektia kutsutaan RS-kohteeksi. Urakoitsijan tulee asettaa vakuudet, jotka turvaavat kohteen valmistumisen urakoitsijan maksuvaikeustilanteissa. Lisäksi yhtiön tulee luovuttaa pankille kohteen turva-asiakirjat, joita ovat esimerkiksi yhtiön taloussuunnitelma, yhtiöjärjestys, vakuusasiakirjat sekä rakentamiseen liittyvät suunnitelmat ja asiakirjat. (1, s. 19–7.)

Urakoitsija ei saa aloittaa kohteiden sitovaa myyntiä kuluttajille ennen turva-asiakirjojen asettamista. Sitovalla myynnillä tarkoitetaan kauppaa, jossa myyjä tarjoaa osakkeita ostettavaksi sellaisin ehdoin, että ostaja ei ilman seuraamuksia voi vetäytyä kaupasta. (1, s. 16.)

Asuntokauppalaki asettaa juridiset puitteet asuntokaupalle. Sen toinen luku ”OSTAJAN SUOJAAMINEN RAKENTAMISVAIHEESSA (7.10.2005/795)” sisältää perustajaurakoinnin kannalta olennaiset säädökset rakentamisvaiheen kaupalle. Käytännössä asuntokauppalain toinen luku on kehittynyt alkuperäisestä RS-järjestelmästä.

RS-järjestelmä suojaa lähtökohtaisesti kuluttajaa ja asunto-osakeyhtiötä. Elinkeinonharjoittajille voi esimerkiksi myydä kohteita ilman RS-toimintaa. RS-nimitys tulee sanoista *rahalaitosten suosittalema*. (4; 1, s. 19.)

## 2.3 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö on yhtiömuoto, jota sovelletaan hallitsemaan rakennuksia tai niiden osia. Asunto-osakeyhtiö hallitsee siihen kuuluvia rakennuksia tai niiden osia sekä tonttia. Oikeus hallita asunto-osakeyhtiöön kuuluvaa huoneistoa tulee merkittyjen osakkeiden kautta. Asunto-osakeyhtiötä sovelletaan yleensä yli kolmen huoneiston rakennuksissa, kuten rivi- tai kerrostaloissa. (5.)

Asunto-osakeyhtiöiden toimintaan sovelletaan pääasiassa asunto-osakeyhtiölakia. Laki määrää puitteet asunto-osakeyhtiön toiminnalle, mutta yhtiön hallinnassa sovelletaan yhtiön yhtiöjärjestystä. (5.)

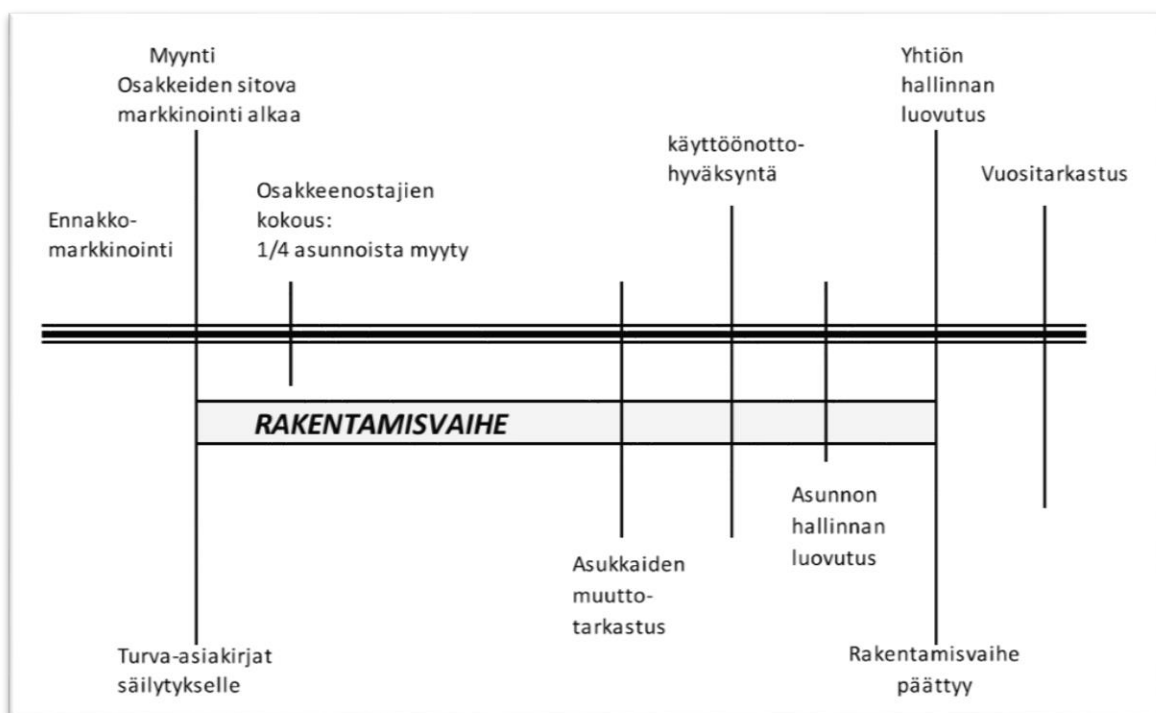
Asunto-osakeyhtiön hallitsemista rakennuksista tai niiden osista suurin osa tulee varata asuinkäyttöön lattiapinta-alana mitattuna. Asunto-osakeyhtiössä jokainen osake yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan määrättyä osaa yhtiö hallitsemista rakennuksista. Asunto-osakeyhtiö on voittoa tavoittelematon yhtiömuoto. (12; 5.)

### 3 RS-KOHTEEN TOTEUTUKSEN KULKU

RS-projekti voidaan jakaa kronologisesti kolmeen päävaiheeseen:

- 1) ennakkomarkkinointi
- 2) rakentamisvaihe
- 3) takuu aika.

Seuraavassa kuvassa (kuva 1) havainnollistetaan rakennushankkeen kronologiaa.



KUVA 1. Rakentamisvaiheen kulku (1, s.11)

Ennakkomarkkinoinnin aikana asunto-osakkeista ei saa ottaa sellaisia varauksia, että kuluttajaostaja ei voi ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta. Asunto-osakkeita voi myydä elinkeinonharjoittajille. Kohdetta voi markkinoida, mutta on tuotava selkeästi esille kyseessä olevan ennakkomarkkinointi. (1, s. 16.)

Ennakkomarkkinoinnin aikana perustaurakoitsija toteuttaa hankkeen suunnitelmat ja perustaa asunto-osakeyhtiön. Ennakkomarkkinoinnin aikana voi kohteen suunnitelmia muuttaa vapaasti. Ennakkomarkkinointi päättyy, kun urakoitsija on

suorittanut lain vaatimat toiminnot sitovan myynnin ja rakennusvaiheen aloittamiseksi. (1, s. 18.)

Merkittävä vedenjakaja hankkeen toteutuksessa on siirtyminen ennakkomarkkinoinnista kohteen sitovaan myyntiin. Sitovan myynnin aloittamiseksi urakoitsijan tulee asettaa vaadittavat vakuudet ja asettaa kohteen turva-asiakirjat RS-pankin säilytettäväksi. Turva-asiakirjojen asettamisen jälkeen perustaurakoitsija ei voi muuttaa kohteen suunnitelmia ilman kaikkien osakkeenostajien suostumusta muutamaa laissa mainittua poikkeustilannetta lukuun ottamatta. (4.)

Rakennusvaiheen aikana perustajaurakoitsija on velvollinen järjestämään osakkeenostajien kokouksen, kun 25 % osakkeista on myyty. Rakennusvaiheen loppupuolella tulee järjestää myös muuttokatselmukset, käyttöönottotarkastus, asuntojen hallinnan luovutus ja osakeyhtiön hallinnon luovutus. Osakeyhtiön hallinnon luovutuksen jälkeen siirrytään takuuajkaan. Rakennusvaiheen vakuus muuttuu rakennusvaiheen jälkeiseksi vakuudeksi. (4.)

## 4 TONTIN HANKINNAN JÄLKEISET TOIMET

Perustajaurakoinnissa tontti tai vuokraoikeus hankitaan lähtökohtaisesti perustettavan yhtiön lukuun. Tontille on haettava lainhuutoa 6 kuukauden kuluessa kaupasta. Lainhuudolla yhtiö merkitään kiinteistön omistajaksi. Jos yhtiötä ei ole vielä perustettu, voidaan lainhuudolla hakea lainhuudon lepäämäänjättämistä. Tässä yhteydessä on maksettava jo varainsiirtovero. Jos yhtiön perustaminen ja lainhuudon kirjaaminen venyvät yli kahden vuoden päähän kaupasta, katsotaan kiinteistön ostajaksi kaupan asunto-osakeyhtiön puolesta tehnyttä tahoa. Varainsiirtovero on kiinteistöllä 4 % kauppahinnasta. Tontin voi ostaa myös perustajaurakoitsijan nimiin, jolloin tontista joutuu käytännössä maksamaan varainsiirtoveron ostaessa ja myydessä asunto-osakeyhtiölle. (Liite 2, 3.2§.)

Kiinteistön kaupassa olennaisia tietolähteitä ovat kohteen mahdollisimman tuore kiinteistörekisteriote ja rasiustodistus. Näistä tiedoista selviää kiinteistöön kohdistuvat rasitteet ja haetut kiinnitykset. Lähtökohtaisesti kiinteistö myydään kiinnityksistä vapaana. Oleellisia tietoja ovat kiinteistöön mahdollisesti kohdistuvien panttikirjojen haltijat ja panttikirjojen vaikutus kiinteistön käyttöön. (10.)

Yleensä asunto-osakeyhtiö hakee tontille kiinnityksiä saadakseen riittävästi vakuuksia tulevaa rakentamisen rahoitusta ajatellen. Rakennusluotolle vaaditaan kiinnityksiä pääsääntöisesti 1,3-kertaisesti luoton määrä. On järkevää hakea useita pienempiä kiinnityksiä kuin yksi iso, jolloin asunto-osakeyhtiölle vapautuu kiinnityksiä rakennusluoton lyhentymisen mukaan.

Vuokra-oikeudelle haetaan ensisijaisuutta kiinnityksissä. Jos kohteessa on muita kiinnityksiä, vuokraoikeudelle tulee hakea ensisijaisuutta. Tähän vaaditaan muiden panttikirjojen haltijoiden ja kiinnitysten omistajien suostumus. Jos kiinteistössä on aikaisempia kiinnityksiä, vuokraoikeuden (juridinen termi erityisen oikeuden) ensisijaisuuden kirjaaminen voi viedä aikaa. (10.)

Kohteen suunnitteluvaihe käynnistetään mahdollisimman pian tontin hankinnasta, ja aloitetaan asunto-osakeyhtiön perustamisen valmistelu. Perustajaurakoitsija selvittää alustavasti kohteen rahoitusta ja rahoittajan erityisvaatimuksia kohteelle.

## 5 YHTIÖN PERUSTAMINEN

Asunto-osakeyhtiö pitää olla perustettuna ja turva-asiakirjat asetettuna ennen sitovan myynnin aloittamista. Kun rakennusyhtiö on tehnyt rakentamispäätöksen tiedossa tai hallussa olevalle tontille, tulee ajankohtaiseksi perustaa asunto-osakeyhtiö. Asunto-osakeyhtiö perustetaan perustamisilmoituksella Patentti- ja rekisterihallitukselle. Perustamisilmoituksen liitteenä tulee olla perustamissopimus ja yhtiöjärjestys. (1, s. 12–15.)

Asunto-osakeyhtiö voidaan perustaa, vaikka rakentamispäätöstä ei olisi tehty. Yhtiön kirjanpidosta on kuitenkin huolehdittava perustamisesta alkaen. (3, s. 141.)

Jos tontti on hankittu perustettavan yhtiön lukuun, tulee yhtiö perustaa 6 kuukauden kuluessa tonttikaupasta. Muutoin on haettava lainhuutoa lainhuudon leppäämäänjättämiselle. Jos yhtiötä ei perusteta ja lainhuutoa haeta 24 kk:n kuluessa kaupasta, raukeaa kauppa kaupan yhtiön puolesta tehneen tahon nimiin. (1, s. 12–15.)

### 5.1 Perustamisopimus

Perustamissopimus laaditaan yhtiön perustamiseksi. Perustamissopimuksen allekirjoittavat kaikki osakkeenomistajat. (5.)

Perustamissopimuksessa on mainittava:

- 1) päivämäärä, jolloin sopimus laadittiin
- 2) osakkeenomistajat ja merkityt osakkeet
- 3) osakkeen hinta
- 4) osakkeen maksuaika
- 5) yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkaminen
- 6) osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden perusteet
- 7) yhtiön hallitus (5).

Perustamissopimukseen liitetään yhtiöjärjestys (16). Yhtiön tilikaudesta määrätään joko perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä. Perustamissopimuksessa voidaan asettaa jo isännöitsijä, tilintarkastajat, hallitus ja toiminnantarkastajat. (5.)

## 5.2 Yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestys on lakisääteinen ja oleellinen osa asunto-osakeyhtiön toimintaa. Yhtiöjärjestyksen sisällölle vähimmäisvaatimukset määrätään asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 13 pykälässä. Lakisääteisten asioiden lisäksi yhtiöjärjestykseen useimmiten lisätään yhtiön toimintaa säättäviä asetuksia, kunhan ne eivät ole ristiriidassa Suomen lain kanssa. On hyvä suunnitella yhtiön perustamisvaiheessa, mitä asioita jätetään yhtiön hallituksen päätettäväksi ja mitkä säädetään jo yhtiöjärjestyksessä.

Asunto-osakeyhtiön 1. luvun 13 §:ssä säädetyt vähimmäisvaatimukset yhtiöjärjestykselle:

- 1) toiminimi
- 2) kotipaikka
- 3) yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste
- 4) jokaisen osakehuoneiston tiedot; kirjaintunnus, pinta-ala, käyttötarkoitus ja huoneiden lukumäärä
- 5) järjestysnumerolla yksilöitynä, mitkä osakeryhmät tuottavat oikeuden hallita mitäkin osakehuoneistoa
- 6) yhtiön välittömään hallintaan jäävät tilat
- 7) yhtiövastikkeen määräämisen perusteet sekä sen, kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksutavan (5).

Osakehuoneistoon kuuluvan vähäisen varaston tai vastaavan tilan osalta yhtiöjärjestyksessä on mainittava 1 momentin 4 kohdassa tarkoitetuista tiedoista vain tilan käyttötarkoitus. Tilikaudesta on määrättävä joko yhtiöjärjestyksessä tai perustamissopimuksessa. (5.)



Yhtiöjärjestys laaditaan aina tapauskohtaisesti. Yhtiöjärjestykseen voi olla tarpeellista lisätä seuraavia asioita:

- 1) suurin osa lattiapinta-alasta on tarkoitettu asuinkäyttöön
- 2) mahdollisia tilojen käytön rajoituksia, kuten kielto säilyttää paloturvallisuudelle vaarallisia materiaaleja ullakkovarastoissa
- 3) velvoittaa osakkaat sallimaan vaadittavat huolto- ja ylläpitotoimet hallitsemisissaan tiloissa
- 4) rajoittaa yhtiön vastuuta osakkeenomistajan suorittamasta lisärakentamisesta, kuten esimerkiksi takat ja hormit
- 5) sähkö-, vesi- ja jätemaksujen perusteet sekä sitovuus
- 6) osakkeiden tuoma äänimäärä ja niiden rajoitukset
- 7) osakekohtaisen lainaosuuden lunastuslauseke, jolla mahdollistetaan osakkeenostaja halutessaan maksamaan osuutensa yhtiölainasta ja vapautumaan pääomavastikkeen maksusta
- 8) yhtiölle mahdollisesti jäävän rakennusoikeuden käytön perusteista.

Yhtiöjärjestystä laadintaa varten hankitaan vaadittavat tiedot. Yhtiöjärjestyksen pohjana voi käyttää yleispohjaa, johon muokataan huoneisto- ja osakejakotaulukko sekä yhtiön tiedot. Lisäksi lisätään sellaiset asiat, joita laki ei vaadi, mutta nähdään tarpeelliseksi määrätä jo yhtiöjärjestyksessä. (1, s. 21.)

Huoneisto- ja osakejakotaulukon lähtötiedoiksi tarvitaan huoneistosuunnitelma. Suunnitelmasta tulee selvitä osakehuoneistot, yhtiön välittömään hallintaan jäävät tilat sekä muut osakekokonaisuudet, kuten autopaikat. Näiden pohjalta laaditaan osakejako. Usein asunto-osakkeiden lukumäärä on suoraan verrannollinen asuntojen lattiapinta-alan mukaan. (5.)

Lisäksi tulee määrittää maksettavien vastikkeiden laadut ja niiden maksuperusteet. Vastikkeet kohdennetaan asunto-osakkeiden maksettavaksi. Vastikkeet määräytyvät maksettavaksi joko osake- tai neliöperusteisesti. Yleensä vastikkeet jaetaan laadultaan hoitovastikkeeseen, tonttivistikkeeseen ja rahoitusvastikkeeseen. Hoitovastike voi olla neliöperusteinen, mutta rahoitusvastike on aina osakeperusteinen. (5.)

Patentti- ja rekisterihallituksella on käytössä malliyhtiöjärjestyksiä. Malliyhtiöjärjestystä voi käyttää pohjana laatiessa yhtiöjärjestystä. Merkittävin osa yhtiöjärjestystä on osake- ja hallinnanjakotaulukko. Lehto Group Oy:n tapauksessa yhtiöjärjestys tuotetaan itsenäisesti.

### 5.3 Yhtiön rekisteröinti

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen tekemään perustamisilmoituksen. Perustamisilmoitus on tehtävä kolmen (3) kuukauden kuluessa perustamissopimuksen allekirjoittamisesta. Muutoin perustamissopimus raukeaa. Perustamisilmoituksesta säädetään kaupparekisterilaissa. (9.)

Perustamisilmoituksen pohja löytyy Patentti- ja rekisterihallituksen [www-sivuilla](http://www.sivuilla). Perustamisilmoituskaavake täytetään ja ilmoitukseen liitetään yhtiöjärjestys, perustamissopimus sekä mahdolliset pöytäkirjat. Perustamisilmoituksen käsittelee PRH, joka tarkistaa perustamisasiakirjojen asianmukaisuuden. Kun PRH on käsitellyt asiakirjat ja todennut asiakirjojen asianmukaisuuden, rekisteröi PRH asunto-osakeyhtiön. (13.)

Perustamisilmoituksen sisältö:

- 1) yhtiön toiminimi
- 2) perustamissopimuksen päivämäärä
- 3) toimiala
- 4) kotipaikka
- 5) osoite
- 6) osakepääoma
- 7) osakkeiden lukumäärä, mahdollisesti osakkeen nimellisarvo,
- 8) maininta, jos yhtiössä on erilaisia osakkeita, sekä ko. osakkeiden lukumäärä lajeittain
- 9) todistus osakkeiden maksamisesta
- 10) hallitus
- 11) mahdollinen isännöitsijä
- 12) tilintarkastajat
- 13) maininta, jos jollain on oikeus edustaa yhtiötä, sekä ko. henkilöiden henkilötiedot
- 14) tilikausi (7).

## **5.4 Asunto Oy Oulun Kasarminpuisto perustaminen**

### **5.4.1 Perustamissopimus**

Asunto Oy Oulun Kasarminpuistolle laadittiin perustamissopimus 15.1.2016 Kempeleessä. Perustamissopimuksessa ilmoitettiin kaikki lakisääteiset perustamissopimukseen kuuluvat asiat. Lisäksi asetettiin tilintarkastajat ja ilmoitettiin perustettavan yhtiön tilikaudesta. (Liite 2.)

Sopimuksen 1. pykälässä mainitaan perustettavan yhtiön toiminimi Asunto Oy Oulun Kasarminpuisto ja kotipaikka Oulu. Lisäksi merkitään koko osakekanta perustajaurakoitsija Rakennuskartio Oy:lle. Rakennuskartio Oy:stä mainitaan Y-tunnus ja toimitusosoite. Osakkeet ilmoitetaan yhteislukumääränä ja merkitään numeroidusti Rakennuskartiolle.

2. pykälässä ilmoitetaan osakepääoma, joka on 2 500 euroa. Lisäksi ilmoitetaan, että osakkeet on maksettava viimeistään 31.1.2016.

3. pykälässä ilmoitetaan osakkeiden maksuvelvoitteen alkamisesta. Perustajaurakoinnissa yleensä maksuvelvoite alkaa välittömästi asuntojen luovutuksen yhteydessä.

4. pykälässä järjestyy perustettavan yhtiön hallitus. Puheenjohtajana perustettavassa yhtiössä toimii perustajaurakoitsija Rakennuskartion toimitusjohtaja Pasi Kokko. Lisäksi hallitukseen valittiin Eljas Kauppila ja Anne Palosaari.

5. pykälässä ilmoitetaan yhtiön tilintarkastaja ja varatilintarkastaja. Varsinaiseksi tilintarkastajaksi asetettiin KHT Tapio Raappana, ja varatilintarkastajaksi KPMG OY AB.

6. pykälässä ilmoitetaan yhtiön tilikausi 01.01–31.12. Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Ensimmäinen tilikausi päättyy 31.12.2016.

Ilmoitetaan myös, että yhtiöjärjestys on tämän perustamissopimuksen liitteenä. Tämä on mainittava, jotta yhtiöjärjestys linkittyy perustussopimukseen.

8. pykälässä mainitaan perustettavan yhtiön tehtävästä: yhtiö ottaa vastataksien yhtiön nimiin tehdyn maanvuokrasopimuksen velvoitteista. Mainitaan kiinteistötunnus.

9. pykälässä oikeutetaan kaupparekisteriin merkitty asiamies tekemään rekisteriviranomaisen edellyttämiä korjauksia perustamisasiakirjoihin. Tämä nopeuttaa toimintaa ongelmatilanteissa. Perustamisasiakirjoihin jää monesti pieniä virheitä, ja valtuuttamalla asiamies korjauksiin käsittely nopeutuu.

Lopuksi sopimuksen luonnollisesti allekirjoittavat perustettavan yhtiön hallituksen jäsenet.

#### **5.4.2 Yhtiöjärjestys**

Asunto Oy Oulun Kasarminpuiston yhtiöjärjestys allekirjoitettiin 17.2.2016. Yhtiöjärjestykseen sisällytettiin lakisääteisten asioiden lisäksi muutamia yhtiön toimintaa ohjaavia lausekkeita. (Liite 1.)

Yhtiölle laadittiin osakejakotaulukko, josta selviää huoneistot ja niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet. Huomattavaa on, että osakkeiden lukumäärä ei tässä yhtiössä ole suoraan verrannollinen osakkeiden lattiapinta-alaan. Vastikkeet on jaettu hoitovastikkeeseen ja pääomavastikkeisiin A ja B. Pääomavastike A kattaa yhtiön rakentamiseen käytettyjen luottojen takaisinmaksun, ja sen maksuperusteena on osakemäärä. Hoitovastike A, joka koostuu yhtiön hoidosta aiheutuvista kustannuksista, ja pääomavastike B, joka koostuu mahdollisesta korjaus- tai lisärakentamisesta, määräytyvät maksettavaksi neliöperusteisesti. Vastikkeet on rajattu koskemaan vain niitä osakkeita, jotka oikeuttavat hallinnoimaan asunto-osaketta. Näin rajataan pois esimerkiksi autopaikkojen osakkeet vastikkeiden maksusta. Yhtiöjärjestyksessä estettiin myös paloturvallisuutta vaarantavien asioiden säilytys ullakkovarastoissa.

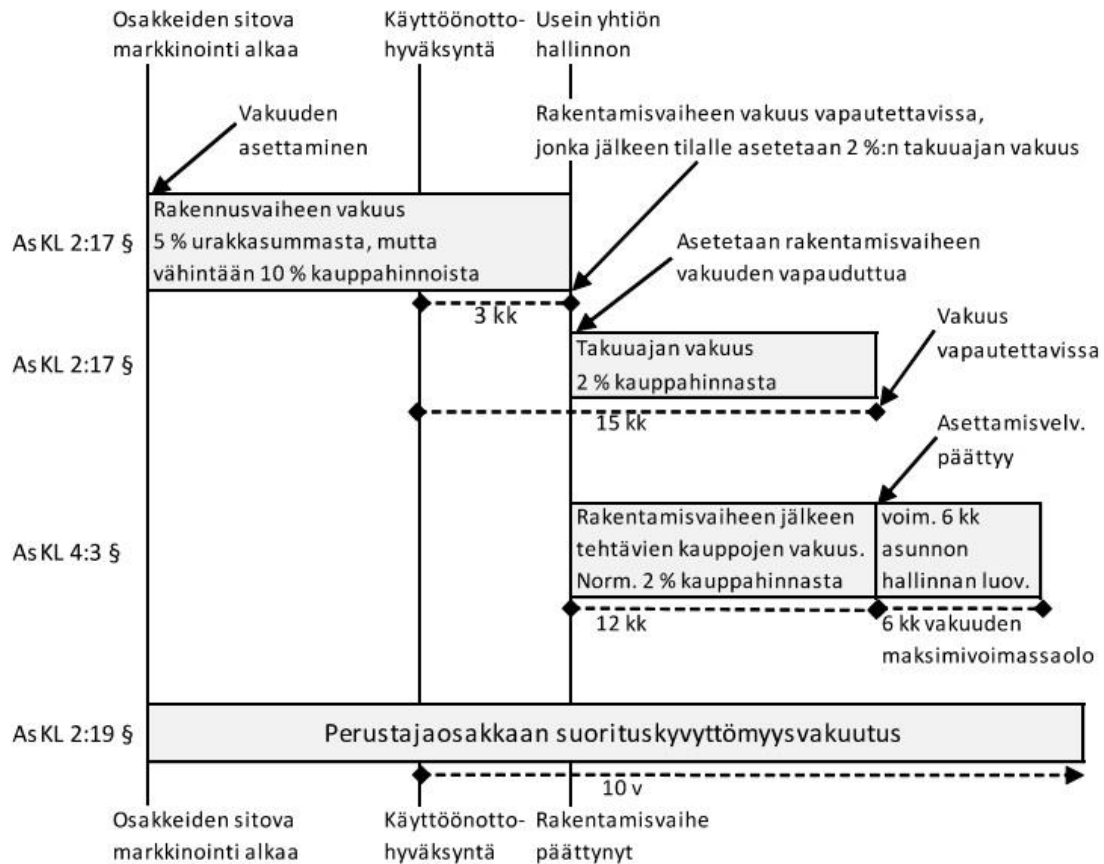
## 6 PERUSTAMISEN JÄLKEISET TOIMET

Perustamisen jälkeen asetetaan turva-asiakirjat ja vakuudet, jotta saadaan hankkeelle rahoitus ja voidaan aloittaa sitova asunto-osakkeiden myynti. Vakuusasioiden oikeanlainen hoito tehostaa perustajaurakoitsijan rahan kiertonopeutta ja vähentää oman pääoman tarvetta, mutta toisaalta lisää byrokratiaa. Tehokkainta on pitää vakuudet määrältään jatkuvasti lain asettamalla vähimmäistasolla. Urakoitsija säästyy vakuusmäärän seurannalta, jos asettaa heti alkuun vakuuden myös myymättömien huoneistojen osalta. (4.)

### 6.1 Asetettavat vakuudet

Asuntokauppalaki määrää perustajaosakkaan asettamaan osakkeenostajien hyväksi Asuntokauppalain 2. luvun 17§–19§:ien mukaiset vakuudet. Ennen turva-asiakirjojen asettamista asetetaan rakennusvaiheen vakuudeksi vähintään pohjavakuus. Suorituskyvyttömyysvakuus pitää olla hankittu myös ennen turva-asiakirjojen asettamista. Seuraavassa kuvassa (kuva 2) havainnollistetaan vakuuksien määrää ja voimassaoloa. (4.)

## Asuntokauppalain mukaiset vakuudet asuntoyhtiön ja ostajien hyväksi



KUVA 2. Asuntokauppalain mukaisten vakuuksien voimassaolo (1, s. 27)

### 6.1.1 Rakentamisvaiheen aikainen vakuus

Perustajaosakkaan tulee asettaa osakkeenostajien ja asunto-osakeyhtiön hyväksi asuntokauppalain 2. luvun 17§ mukainen rakentamisvaiheen vakuus. Vakuus voi olla pankkitakaus, pankkitalletus tai kelvollinen vakuutus. Vakuudeksi ei kelpaa esimerkiksi toisen henkilön takaama velka, toisen yhtiön osakkeet tai kiinnitysvakuus. (4.)

Vakuudella turvataan rakentamisvaiheen sopimuksen ja perustajaosakkaan ja osakkeenostajan välisen sopimuksen toteutuminen. Ensisijaisesti vakuudella turvataan rakennustöiden loppuun saattaminen.

Rakentamisvaiheen vakuus on määrältään 10 % myytyjen asunto-osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Jos kauppahinta on alle 70 % asunto-osakkeen velattomasta hinnasta, käytetään kauppahintana 70 % asunto-osakkeen velattomasta hinnasta vakuuden määrää laskettaessa. Urakoitsijan on asetettava asunnon ostettavaksi tarjoamisen yhteydessä pohjavakuus, joka on määrältään 5 % taloussuunnitelmaan merkityistä rakennuskustannuksista. (4.)

Vakuuden on oltava voimassa vähintään kolme kuukautta hyväksytystä rakennusvalvontaviranomaisen suorittamasta käyttöönottotarkastuksesta. Asunnoille, jotka myydään kolmen kuukauden sisällä käyttöönottotarkastuksesta, tulee asettaa rakennusvaiheen vakuus. Tämän jälkeen myydyille asunnoille asetetaan rakennusvaiheen jälkeinen vakuus, ja sen on oltava voimassa vähintään 6 kuukautta kaupasta tai 15 kk käyttöönottotarkastuksesta. (4.)

Vakuuden vapautumisen ehtona on, että:

- käyttöönottotarkastus on hyväksytty ja selvitys toimitettu turva-asiakirjojen säilyttäjälle
- rakennusvaiheen jälkeinen vakuus on asetettu
- osakkeenostajat ja yhtiön hallitus suostuvat vakuuden vapauttamiseen.

Pankille toimitetaan pöytäkirjaote hallinnonluovutuskokouksesta. Vakuuden vapauttamiseksi kannattaa hyödyntää hallinnonluovutuskokousta. Kokouksessa kannattaa ottaa suostumukset osakkeen ostajilta sekä yhtiön hallitukselta vakuuden vapauttamiseen. Hallinnonluovutuskokousta käsitellään myöhemmin kohdassa Hallinnonluovutuskokous. (4.)

### **6.1.2 Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus**

Rakentamisvaiheen aikaisen vakuuden vapautuessa tulee tilalle asettaa rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus. Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus on määrältään 2 % myytyjen asunto-osakkeiden kauppahinnasta. Viitearvona käytettävä kauppahinta määräytyy samalla tavalla kuin rakennusvaiheen aikaisessa vakuudessa. Vakuus on voimassa vähintään 15 kuukautta hyväksytystä raken-

nusvalvontaviranomaisen käyttöönottotarkastuksesta laskettuna. Vakuus voidaan vapauttaa 15 kuukauden jälkeen käyttöönottotarkastuksesta, jos vakuuden vapautumista ei vastusta yhtiön hallitus tai osakkeenostajat. (4.)

Jos asunto-osakeyhtiö tai osakkeenostaja ei suostu vakuuden vapauttamiseen, on hänen riitautettava asia kuluttajavalituslautakunnan tai tuomioistuimen käsiteltäväksi ja toimitettava todistus kanteesta turva-asiakirjan säilyttäjälle. Vakuus voidaan silloinkin vapauttaa niiden osakkeiden osalta, joita ei ole riitautettu. Aiheettomasta vakuuden vapautuksen estämisestä voi riitauttaja joutua vahingonkorvaukseen. (4.)

### **6.1.3 Perustajaosakkaan suorituskyyttömyysvakuus**

Perustajaosakkaan tulee hankkia asunto-osakeyhtiölle asuntokauppalain 2. luvun 19 pykälän mukainen suorituskyyttömyysvakuus, jota kutsutaan myös 10 vuoden virhevakuudeksi. Suorituskyyttömyysvakuus on voimassa vähintään 10 vuotta käyttöönottotarkastuksesta. (4.)

Suorituskyyttömyysvakuus on yleensä tarkoitukseen soveltuva ostettu vakuutus. Vakuutuksen voi rajoittaa kattamaan 25 % taloussuunnitelmaan merkityistä rakennuskustannuksista. Vakuutuksenantaja voi vähentää vastuustaan asunto-osakeyhtiön ja osakkeenomistajan omavastuun. Asunto-osakeyhtiön omavastuu on 2 % taloussuunnitelmaan merkityistä rakennuskustannuksista. Osakkeenomistajan omavastuu on 1.5 % huoneiston velattomasta hinnasta hankintavaiheessa. (4.)

Vakuus korvaa voimassaoloaikanaan yhtiön hallinnoimissa rakennuksissa ilmenevät rakennusvirheiden korjaamisen tai korvaamisen, jos urakoitsijan on suorituskyytön (konkurssi). Vakuus ei korvaa sellaisia virheitä, jotka olisi pitänyt korjata tai huomata jo käyttöönottotarkastuksessa tai vuositarkastuksessa. (4.)

## **6.2 Asunto OY Oulun kasarminpuiston vakuudet**

Rakentamisvaiheen aikainen vakuus ostettiin Nordic Guarantee Insurance Ltd -nimiseltä vakuudentarjoajalta (liite 4). Asetettu vakuus on määrältään



226 260,00 euroa. Koska kauppahinta on alle 70 % velattomasta hinnasta, käytetään vakuuden määrän laskemiseksi 70 % asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta. Taloussuunnitelmaan merkitystä velattomasta hinnasta vähennetään autopaikkojen osuus, jolloin saadaan viitearvo vakuuden laskemiselle. Rakennusaikaisen vakuuden määrä =  $0.1 * 0,7 * 2\,262\,600,00 = 226\,260,00$  euroa. Vakuus muunnetaan myöhemmin rakennusvaiheen jälkeiseksi vakuudeksi.

Urakoitsijan rakennusvirhevakuutus suorituskyvyttömyyden varalle ostettiin Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fenniasta. Vakuutus on rajoitettu kattamaan enintään 25 % rakentamiskustannuksista eli 804 175 euroa. Lisäksi Fenniasta otettiin myös rakennustyövakuutus, joka riittää kattamaan koko hankkeen velattoman hinnan.

### **6.3 Turva-asiakirjat**

Turva-asiakirjat talletetaan RS-pankkiin. Asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 3 §:ssä tarkoitettuja turva-asiakirjoja uudis- ja korjausrakentamishankkeissa ovat:

- 1) yhtiön perustamiskirja, kaupparekisterinote ja yhtiöjärjestys (jos muutoksia tai muutoksenhaku vireillä kyseessä oleviin asiakirjoihin, niin tiedot ja pöytäkirjaote liitteeksi)
- 2) yhtiön taloussuunnitelma sekä luotonantajien todistukset nostettavasta luotosta, korosta, laina-ajasta ja muista luoton ehdoista
- 3) hallintaselvitys rakennettavaan maa-alueeseen, esimerkiksi lainhuuto
- 4) rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote
- 5) rakennuslupa ja pääpiirustukset
- 6) rakennustapaselostus ja erikoistyöselostukset
- 7) urakkasopimus

8) asuntokauppalain 2 luvun 17, 18 b ja 19 §:issä tarkoitettuja vakuuksia koskevat vakuusasiakirjat. (6.)

#### **6.4 Taloussuunnitelma**

Asunto-osakeyhtiölle laaditaan taloussuunnitelma. Taloussuunnitelmaa varten tulee hankkia tarpeelliset tiedot ja niiden pohjalta laatia suunnitelma. Taloussuunnitelma liitetään RS-sopimukseen, ja suunnitelmaa tulee noudattaa. Kun osakkeita on myyty kuluttajille, ei taloussuunnitelmaa muutamaa poikkeusta pausta lukuun ottamatta saa muuttaa ilman jokaisen osakkeenomistajan suostumusta. Poikkeuksena ovat tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan kustannukset sekä Asuntokauppalain 2. Luvun 9 § mukaiset erikoistilanteet.(4.)

Taloussuunnitelman sisällöstä määrätään Valtioneuvoston asetuksessa turvasiikirjoista asuntokaupoissa 2005/835 (6). Uudishankkeen taloussuunnitelmaan on merkittävä:

- 1) yhteisön maapohjan hankintakustannukset tai kirjanpitoarvo taikka vuokrauskustannukset
- 2) yhteisön rahoitus jaoteltuna omaan pääomaan ja velkoihin
- 3) hankkeen toteuttamisen pohjana oleva arvio rakennuskustannuksista, joihin on sisällytettävä urakkahinta, tai jos sopimusta kokonaisurakasta ei tehdä, osaurakkasopimusten yhteenlaskettu hinta, erikseen hankittavien tarvikkeiden ja laitteiden hankinta- ja asentamiskustannukset sekä suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot
- 4) luettelo yhteisön kiinteistöön tai vuokraoikeuteen ja rakennuksiin kohdistuvista panttikirjoista ja niiden haltijoista
- 5) yhteisön ottamien ja otettaviksi suunniteltujen luottojen pääomat, korot, lainaajat ja lyhennyssuunnitelmat sekä tiedot luottojen vakuuksista
- 6) yhteisöä sitovat erityiset velvoitteet, joista yhteisön on kokonaan tai osaksi vastattava osakkailta tai jäseniltä perittävillä varoilla

7) tiedot yhteisölle otettujen tai rakentamisvaiheen aikana yhteisön hyväksi tulevien vakuutusten lajeista, vakuutuksenantajista ja vakuutussummista

8) rakentamisvaiheen jälkeistä tilikautta varten laadittu talousarvio, josta ilmenevät yhtiövastikkeen ja asunnon käyttöön liittyvien muiden maksujen arvioidut määrät alkaen kunkin rakennuksen arvioidusta käyttöönottamisajankohdasta

9) selvitys tehdyistä tai suunnitelluista sopimuksista kunnallistekniikan, isännöinnin, huollon, puhtaanapidon ja muiden vastaavien tehtävien hoitamisesta sekä arvio niistä yhteisölle aiheutuvista kustannuksista

10) selvitys yhteisölle hankituista tai hankittaviksi suunnitelluista osakkeista tai osuuksista muissa yhteisöissä (6).

Perustajaosakkaan ja yhtiön hallituksen on allekirjoitettava taloussuunnitelma (4).

## **6.5 Taloussuunnitelman laatiminen**

Taloussuunnitelma laaditaan RS-pankin antamalle pohjalle. Taloussuunnitelman laatimiseksi hankitaan tarvittavat tiedot ja käydään rahoitusneuvottelut pankin kanssa.

Ensimmäisessä osassa on hankintakustannukset. Hankintakustannuksiin ilmoitetaan kokonaisurakka, maapohjakustannukset ja kunnallistekniikan liittymismaksut. Näiden summasta muodostuu hankintakustannus. (Liite 3.)

Hankintakustannusta vastaavalle suunnitelmalle suunnitellaan rahoitus. Rahoitukseen merkitään oma ja vieras pääoma (4). Oman pääoman muodostaa osakepääoma (yleensä 2 500 €) ja rakennusrahaston määrä. Vieras pääoma muodostuu asunto-osakeyhtiön vastattaviksi jäävistä luotoista.

Asunto-osakeyhtiön ottama rakennusluotto kohdistuu yleensä asuntojen hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin (Liite 1). Rakennusluoton määrä laskettaessa viitearvona on hankintakustannus asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden

osalta. Autopaikkojen osakkeet eivät ole velvollisia osallistumaan vastikkeen maksuun. Saatu viitearvo kerrotaan vieraan pääoman suhteella, ja saadaan luoton osuus. Suunnitelmassa mainitaan usein oman ja vieraan pääoman prosentiosuudet rahoituksesta.

Rakennusaikaisen taloyhtiölainan vakuudeksi pankki vaatii kiinnitykset. Rahoittavan tahon vaatimus kiinnityksien summalle on yleensä noin 130 % luoton määrästä. Kiinnityksiin asetetaan sellaiset panttikirjat, että vakuusarvo riittää kattamaan pankin vaatimuksen.

## **6.6 Talousarvio rakentamisvaiheen jälkeiselle tilikaudelle**

Osana suunnitelmaa laaditaan asunto-osakeyhtiölle talousarvio rakentamisvaiheen jälkeiselle tilikaudelle. Talousarviossa tulee huomioida, että tulot ja menot ovat arvoltaan yhtä suuria, sillä asunto-osakeyhtiö on voittoa tavoittelematon yhteisö.

Menot eritellään hoito- ja rahoituskustannuksiin. Hoitokustannuksia ovat tontin vuokra, isännöinti- ja huoltokulut, kiinteistövero, lämmitys- ja vesimaksut sekä muut menot. Rahoituskustannuksia ovat luottojen korot ja lyhennykset.

Arvioidut vuotuiset tulot koostuvat yleensä hoitovastikkeesta, rahoitusvastikkeesta ja autopaikkamaksuista. Vuosittaisten tulojen tulee kattaa menot. Hoitovastikkeen määrä määräytyykin rahoitustarpeen mukaan.

Hoitovastikkeen laskemiseksi tarvitaan tiedot isännöinti- ja huoltokuluista, kiinteistöverosta, tontin vuokrasta sekä lämmitys- ja vesimaksuista. Mahdolliset muut kustannukset tulee myös huomioida. Isännöinti- ja huoltokulujen määrittämiseksi kannattaa pyytää tarjouksia ko. palveluita tarjoavilta yrityksiltä.

Suunnitelmassa ilmoitetaan myös rakennusvaiheen vakuutukset. Yleensä siinä on yksi rakennustyövakuutus. Vakuutuksesta ilmoitetaan vakuutuksen antaja, vakuutuslaji ja vakuutussumma. Vakuutussumma on hankintakustannusten suuruinen. Tähän ei ilmoiteta asuntokauppalain 2. luvun nojalla asetettuja vakuuksia.

Taloussuunnitelman allekirjoittaa perustajaosakkaan, asunto-osakeyhtiön ja pankin edustajat. Taloussuunnitelma asetetaan RS-pankkiin, ja perustajaura-koitsija sitoutuu noudattamaan sen velvoitteita.

## **6.7 Taloussuunnitelma Asunto OY Oulun Kasarminpuisto**

Rakennuskartio on tehnyt asunto-osakeyhtiön kanssa kokonaisurakkasopimuksen, arvoltaan 3 166 700,00 euroa. Lisäksi hankintakustannuksiin kohdistui muita rakennuskustannuksia 50 000,00 euroa (saneerattavien asuntojen lunastushinta) sekä kunnallistekniikka- ja liittymismaksut 76 000,00 euroa. Hankintakustannukset ovat yhteensä 3 292 700,00 euroa. (Liite 3.)

Hankintakustannuksia vastamaan tarvitaan rahoitus. Danske Bank rahoittaa kohteen kokonaiskustannuksesta 70 % myöntämällä yhtiölainaa. Koska yhtiölaina yhtiöjärjestyksen mukaisesti kohdistuu asuinkäyttöön varattujen tilojen hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin, saadaan rahoitusta vain näille osakkeille. Hankintakustannuksista vähennetään autopaikkojen osuus  $21 \times 2\,900,00 \text{ €} = 60\,900,00$  euroa, ja kerrottuna 0,7 saadaan luoton määräksi 2 262 260,00 euroa (vieras pääoma). Oma pääoma koostuu osakepääomasta 2 500,00 euroa ja rakennusrahastosta 1 027 940,00 euroa. Rakennusrahaston määräksi saadaan  $2\,500,00 + 1\,027\,940,00 + 2\,262\,260,00 = 3\,292\,700,00$  euroa. Luotolle mainitaan luotonantaja, lyhennys %/vuosi, luoton pääoma, laina-aika sekä viitekorko, marginaali, viitekoron arvo ja noteerauspäivä.

Panttikirjojen luetteloon listattiin vahvistamattomat haettavat kiinnitykset. Rakennusaikaisen taloyhtiölainan vakuudeksi haettiin 4 kpl kiinnityksiä, yhteisarvoltaan 2 950 000,00 euroa. Summa on karkeasti noin 130 % haettavan luoton määrästä, eikä lisävakuuksia rahoituksen osalta tarvita. Kiinnitykset on vahvistettava ennen luoton nostoa, sillä rahoittava taho ei voi myöntää lainaa ilman vakuuksia. Yleensä valtuutetaan pankki hakemaan kiinnityksiä rahoitussopimuksen yhteydessä.

## **6.8 Talousarvio rakentamisvaiheen jälkeiselle tilikaudelle**

Talousarvion lähtötietoina käytettiin arvioita isännöinti- ja hoitokuluista sekä lämmitys- ja vesimaksuista. Isännöinti- ja hoitokulujen realistisen arvion saamiseksi tehtävät kilpailutettiin yhteistyökumppaneilla. Lämmitys- ja vesimaksut arvioitiin laskelmien perusteella. Kiinteistövero, rahoituskulut ja tontinvuokra ovat tässä vaiheessa jo tiedossa. Hoito- ja rahoituskustannukset olivat yhteensä 122 154,70 euroa. Näitä vastaamaan tarvitaan samansuuruiset vuotuiset tulot.

Arviodut vuotuiset tulot koostuvat hoito- ja rahoitusvastikkeesta sekä auto-paikka- ja vesimaksuista. Lisäksi vuosittaisista saunamaksuista arvioitiin tulevan 1 200,00 euron vuositulot. Hoitovastike on asuinneliöperusteinen, rahoitusvastike osakemääräperusteinen. Rahoitusvastike saatiin jakamalla rahoituskulu tyyppin A osakkeiden lukumäärällä 32 318. Rahoitusvastikkeeksi saatiin 0,071 €/osake. Hoitovastike saatiin vähentämällä hoitokuluista arviodut vesi- ja autopaikkamaksut, ja saatu määrä jaettiin huoneistojen pinta-alalla 1 256,6 neliömetriä. Tulot yhteensä ovat tasan menojen kanssa, eli 122 154,70 €.

Taloussuunnitelmassa mainitaan myös rakennustyövakuutus, joka on eri kuin asuntokauppalain 2. luvun nojalla asetetut vakuudet. Vakuutuksen myöntäjä on Fennia ja vakuutusmäärä 3 292 700,00 €, eli kohteen velaton hinta.

## **6.9 RS-Sopimus**

Perustajaurakoitsija valitsee RS-pankin, ja tekee pankin kanssa RS-sopimuksen RS-toiminnasta. Sopimuksessa perustajaurakoitsija, asunto-osakeyhtiö ja pankki sopivat asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisesta, turva-asiakirjojen säilyttämisestä ja ostajien suojaamisesta asuntokauppalain (843/1994), turva-asiakirja-asetuksen (835/2005) ja RS-sopimuksen mukaisesti. RS-sopimuksella pankki, asunto-osakeyhtiö ja perustajaurakoitsija sitoutuvat hoitamaan asuntokauppalain heille asettamat tehtävät. Urakoitsija liittyy RS-sopimukseen lain vaatimat turva-asiakirjat ja todisteet vakuuksien asettamisesta. Pankilla on yleensä myös rahoittavana tahona omia vaatimuksia urakoitsijalle.

RS-sopimus tehdään yleensä finanssivalvonnan laatimalle sopimus pohjalle tai hyvin samankaltaiselle pankin omalle pohjalle. RS-sopimus muodostaa yhdessä vaadittavien asiakirjojen kanssa RS-kansion. RS-sopimuksessa mainitaan myös RS-pankille maksettavasta korvauksesta.

RS-sopimuksen voimaantulon jälkeen voidaan kohteesta aloittaa sitova ostettavaksi tarjoaminen. Tämän jälkeen ei turva-asiakirjoja voi enää lähtökohtaisesti muuttaa ilman kaikkien osakkeenostajien suostumusta. Huomaa, että tämä tarkoittaa myös hankkeen suunnitelmia ja aikataulua.

### **6.10 RS-sopimus Asunto OY Oulun Kasarminpuisto**

RS-sopimus tehtiin Danske Bankin kanssa. Sopijaosapuolina ovat asunto-osakeyhtiö, perustajaurakoitsija ja rahoittava taho. Sopimuksella osapuolet sopivat asunto-osakeyhtiön osakkeiden sitovan myynnin aloittamisesta, turva-asiakirjojen säilyttämisestä ja ostajien suojaamisesta asuntokauppalain ja turva-asiakirjoista asuntokaupoissa annetun asetuksen sekä laaditun sopimuksen mukaisesti. Sopimuksessa sovittiin RS-pankille maksettavasta korvauksesta, määrältään 2 480 euroa. RS-sopimus laaditaan kolmena kappaleena ja toimitetaan pankille, yhtiölle ja perustajaosakkaalle.

### **6.11 Oulun kasarminpuiston RS-kansio**

Danske Bankin laaditun RS-sopimuksen jälkeen asetettiin turva-asiakirjat ja vaadittavat vakuudet. Turva-asiakirjat koottiin Asunto Oy Oulun Kasarminpuiston RS-kansioon, joka jätettiin Danske Bankin säilytettäväksi. Turva-asiakirjojen asettamisen jälkeen aloitettiin kohteen sitova myynti. Turva-asiakirjakansio sisältää seuraavat asiat:

1. perustamiskirja
2. kaupparekisteriote
3. yhtiöjärjestys
4. RS-sopimus

5. taloussuunnitelma
6. todisteet vakuuksista
7. RS-takaus
8. rahoitustarjous
9. myyntihinnasto
10. lainhuutotodistus
11. vuokrasopimus
12. rasisuodistus
13. lainvoimainen rakennuslupa
14. pääpiirustukset
15. rakennustapaselostus
16. urakkasopimus.

Alkuperäiset asiakirjat sisältävä kansio jätetään RS-pankin säilytettäväksi, ja urakoitsija saa kopiot.



## **7 OSAKKEENOSTAJIEN KOKOUS**

### **7.1 Kokouksen vaatimukset**

Kun 25 % asunto-osakeyhtiön osakkeista on myyty, on yhtiön rakennusvaiheen hallitus velvollinen järjestämään viipymättä osakkeenostajien kokouksen. Kokouksen ainoa pakollinen käsiteltävä asia on osakkeenostajien oikeus asettaa yhtiölle tilintarkastaja ja rakennustyöntarkkailija. Valintaa ei ole pakko tehdä, jos osakkeenomistajat niin päättävät. Tehtäviin mahdollisesti nimettävillä on oltava riittävä pätevyys ja oikeudet suorittaa tehtävänsä, eikä heillä saa olla sidonnaisuuksia perustajaurakoitsijaan. Tehtävien suorittamisesta maksettava palkkio tai mahdolliset muut kulut maksaa asunto-osakeyhtiö. (4.)

Kokouskutsu tulee lähettää kaikille osakkeenostajille sekä turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Kutsussa tulee ilmoittaa osakkeenostajien oikeus valita yhtiölle rakennustyöntarkkailija ja tilintarkastaja. Kokouksessa voi käsitellä muitakin asioita. (4.)

Kokouksessa yhden huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tuottavat yhden äänen. Kokouksesta laaditaan pöytäkirja, josta toimitetaan kopio kaikille osakkeenostajille ja turva-asiakirjojen säilyttäjälle. (5; 4.)

### **7.2 Kokouksen järjestäminen**

Ennen kokousta sovitaan aika ja paikka kokoukselle. Kokouskutsut lähetetään yhtiöjärjestyksen mukaisesti, yleensä vähintään 2 viikkoa aikaisemmin. Kutsuun liitetään tiedot kokouksessa käsiteltävistä asioista ja osakkeenostajien oikeuksista. Kokouksesta tiedotetaan ainakin hankkeen johdolle, vastaavalle mestarille, RS-pankille ja myyntiorganisaatiolle. (1.)

Kokoukseen otetaan mukaan esivalmisteltu pöytäkirjan pohja ja osanottajalista. Kokouksessa tulee tarkistaa läsnäolijat. Kokouksen jälkeen kokouksen pöytäkirjan allekirjoittaa puheenjohtaja, sihteeri ja pöytäkirjan tarkastaja.

Kokouksen jälkeen pöytäkirja toimitetaan RS-pankkiin ja osakkeenostajille. (1.)

## 8 ASUNNON HALLINNAN LUOVUTUS

Asunnon hallinnan luovutukseen liittyvistä toiminnoista on hyvä informoida ostajaa. Informoi erityisesti aikataulumuutoksista. Muuttokirjeet tulee lähettää kulkautta ennen kohteen valmistumista.

Ostajalle on järjestettävä ennen luovutusta tarkastustilaisuus, jossa ostaja tarkastaa, että asunto on sopimuksen mukainen. Käytännössä tarkastustilaisuus on hyvä järjestää 1–2 viikkoa ennen muuttoa, jotta urakoitsijalle jää aikaa korjata mahdolliset virheet. Viimeinen maksuerä on sidottu lopputarkastukseen. (1, s. 60–64.)

Laadi tarkastuksesta ostajan kanssa korjauslista, jos tarkastuksessa ilmenee puutteita. Tarvittaessa järjestetään toinen tarkastustilaisuus korjausten hyväksyttämiseksi ostajalla. Sopimus sitoo molempia osapuolia, joten ostaja ei voi enää hankaloittaa vakuuden vapauttamista vetoamalla asunnon virheeseen, jos sopimuksessa mahdollisesti mainitut viat on korjattu. (1, s. 60–64.)

Kun ostaja on todistettavasti suorittanut vaadittavat maksusuoritukset asunto-osakkeesta ja mahdollisista lisä- ja muutostöistä, tulee luovuttaa asunnon avaimet ostajalle. Lisäksi myyjällä on velvollisuus luovuttaa ostajalle asunnon huolto- ja käyttöohjekirja. (1, s. 60–64.)

## 9 YHTIÖN HALLINNON LUOVUTUS

Yhtiön hallinnon luovutuksesta määrätään asuntokauppalain 2. luvun 23. pykälässä. Yhtiön hallitus on kutsuttava koolle viipymättä rakennusvalvontaviranomaisen suorittaman käyttöönottotarkastuksen jälkeen. Kokoukseen kutsutaan kaikki osakkeenomistajat. (4.)

Kutsu tulee lähettää todisteellisesti kaikille osakkeenomistajille, yleensä kirjallulla kirjeellä. Kutsun laatimisessa selvitetään, mitä yhtiöjärjestyksessä ja asunto-osakeyhtiölaissa on säädetty yhtiön hallituksen koolle kutsumisesta. Kutsussa on asuntokauppalain mukaan mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat (asialista) ja selvitys rakentamisvaiheen vakuuden vapautumisesta ASKL 2. luvun 18a §:n mukaan. Lisäksi osakkeenomistajia on informoitava, miten toimia, jos ostaja ei suostu vakuuden vapauttamiseen. Kutsun laiminlyönnistä on asunto-osakeyhtiön istuva hallitus vahingonkorvausvelvollinen. (1, s. 69–72.)

Kokouksessa tulee

- esittää asunto-osakeyhtiön välitilinpäätös ja taloussuunnitelman toteutuminen sekä tilintarkastajien lausunnot kyseessä olevista asioista
- esittää tiedot rakennustyön teknisestä toteutumisesta
- valita asunto-osakeyhtiölle uusi hallitus ja tilintarkastajat tilikauden loppuosiolle.

Lisäksi yhtiön hallinnon luovutuksen yhteydessä yleensä käsitellään rakentamisvaiheen vakuuden vaihtamista rakentamisvaiheen jälkeiseen vakuuteen (1, s. 69–72).

Perustajaurakoitsijan luovutettua yhtiön hallinnon uudelle hallitukselle päättyy yhtiön rakentamisvaihe. Turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimi RS-pankki on velvollinen luovuttamaan asunto-osakeyhtiön turva-asiakirjat yhtiölle. Vastaavasti urakoitsijan tulee luovuttaa asunto-osakeyhtiölle kaikki suunnitelmat, piirustukset, takuutodistukset sekä käyttö- ja huolto-ohjekirjat. (1, s. 69–72.)

Kokouksen jälkeen RS-pankille tulee luovuttaa

- rakennusvalvontaviranomaisen virallinen tarkastuspöytäkirja ja käyttöönottohyväksyntä
- osakkeenostajien ja yhtiön suostumukset rakentamisvaiheen vakuuden vapauttamiseen
- tiedot uuden hallituksen valinnasta ja yhtiön luovutuksesta eli pöytäkirja hallinnon luovutuskokouksesta
- luovutushetkellä myymättä olevat asunnot ja niiden osakekirjojen luovutus perustajaosakkaalle
- loppukatselmuspöytäkirjat
- lupa luovuttaa osakekirjat niille osakkaille, jotka ovat suorittaneet osakekirjan saamiseksi vaaditut toiminnot.

Pyydä RS-pankkia näiden tositteiden nojalla luovuttamaan turva-asiakirjat asunto-osakeyhtiölle (1, s. 69–72).

## 10 VUOSITARKASTUS

Kohteeseen tulee järjestää vuositarkastus 12–15 kuukauden kuluttua rakennusvalvontaviranomaisen suorittamasta käyttöönottohyväksynnästä. Tarkastuksessa todetaan kohteen mahdolliset virheet. Vuositarkastuksesta tulee ilmoittaa osakkeiden omistajille, yhtiölle ja urakoitsijan suorituskyvyttömyysvakuuden antajalle. Ilmoitus tulee tehdä vähintään kuukautta ennen vuositarkastusta. Suorituskyvyttömyysvakuuden antajan edustajalla on oikeus osallistua tarkastukseen. (4; 1, s. 73–77.)

## 11 ASUNTO-OSAKKEIDEN MYYNTI

Asunto-osakkeiden myynnistä määrätään asuntokauppalaissa ja Valtioneuvoston asetuksessa asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (130/2001). RS-kohteen hallinnassa on tärkeää, että markkinoinnin ja projektinhallinnan välinen yhteistyö toimii.

RS-kohteen asunto-osakkeita voi tarjota kuluttajan ostettavaksi turva-asiakirjojen asettamisen jälkeen (4; 1, s. 19).

Ennakkomarkkinoinnin aikana on kuitenkin mahdollista ottaa varauksia asunto-osakkeista sellaisin ehdoin, että ostaja voi ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta. Ostajalta voidaan vaatia enintään 4 % käsiraha kauppahinnasta, ja kuluttajan on saatava käsiraha kokonaisuudessaan takaisin, jos vetäytyy sopimuksesta ennakkomarkkinoinnin aikana. Käsirahan suuruus lasketaan nimenomaan kauppahinnasta eli myyntihinnasta. Velattoman hinnan suhteella myyntihintaan ei ole vaikutusta käsirahan suuruuteen. (4.)

Elinkeinonharjoittajille voi myydä sitovasti jo ennakkomarkkinoinnin aikana. Asuntokauppalaki suojelee lähtökohtaisesti kuluttajien oikeuksia. Elinkeinonharjoittajien kanssa laaditut sopimukset eivät kuitenkaan saa asettaa muita osakkeenostajia eriarvoiseen asemaan. (4; 1, s. 19.)

Ennakkomarkkinoinnin aikana on tuotava selvästi esille, että kyse on ennakkomarkkinoinnista ja annetut tiedot ovat alustavia. Tietoja voi muuttaa aina turva-asiakirjojen asettamiseen asti ilman erityisiä säädöksiä. Mahdollisia varauksen tehneitä on kuitenkin hyvä informoida merkittävistä muutoksesta. Huomio mahdollisten elinkeinonharjoittajien kanssa tehdyt sitovat sopimukset ennakkomarkkinoinnin aikana, sillä mahdolliset muutostyöt eivät voi olla ristiriidassa laadittujen sopimuksien kanssa. (1, s.16–18.)

Turva-asiakirjojen asettamisen jälkeen voidaan aloittaa sitova myynti. Sitovassa myynnissä myyjä voi ottaa asunto-osakkeista sellaisia varauksia, että ostaja ei voi vetäytyä kaupasta ilman sopimusrikkeestä johtuvia seuraamuksia. Käsiraha, jonka ostaja menettää myyjälle sopimusrikkomuksesta, saa olla suuruudeltaan

enintään 4 % kauppahinnasta. Myyjä ei saa ottaa samasta asunnosta päällekkäisiä käsirahoja. Poikkeuksena on tilanteet, joissa on käynyt selväksi, että aiemman kaupan käsiraha jää myyjän hyväksi tai aiempi käsiraha on palautettu. (4.)

Kauppasopimukset on aina tehtävä kirjallisesti. Kauppasopimuksen on oltava RS-kohteiden kauppaan soveltuva. Jotta kauppasopimus on sitova, tulee huolehtia, että vaadittava vakuus on asetettu. Kauppasopimus on viipymättä toimitettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle sopimuksen raukeamisen uhalla. Vakuudet kannattaneet asettaa kattamaan koko osakekanta heti turva-asiakirjojen asettamisen yhteydessä. Tämä säästää vakuuksien riittävyyden seurannalta projektin aikana.



## 12 YHTEENVETO

Työn tavoitteena oli kehittää Lehto Group Oyj:n toimintaa RS-järjestelmän piiriin kuuluvien kohteiden hallinnassa. Tarkoituksena oli etsiä perustajaurakointia ohjaavat järjestelmät ja koota yhtenäinen tiivistetty ohje vaadittavista suoritteista.

Hankkeen aluksi suoritettiin teoreettinen malli RS-kohteen toteutuksesta järjestelmien vaatimusten perusteella. Teoreettista mallia sovellettiin Asunto Oy Oulun Kasarminpuiston projektinhallinnan toteutukseen.

Projektin aikana havaittiin, että juridiikan lisäksi rahoittavalla taholla, verottajalla, perustajaurakoitsijalla sekä alalla on omia määräyksiä tai toimintatapoja, jotka on otettava huomioon kohteen suunnittelussa.

Merkittävä seikka kohteen toteutumisella on etupainotteisella suunnittelulla, jossa otetaan jo tontin hankinnassa huomioon myöhemmin vastaan tulevat määräykset. Etupainotteinen suunnittelu pudottaa kohteen tuotannollista riskiä.

Työssä saatiin koottua yhtenäiseksi ohjeeksi kaikki oleelliset erityislaatuisesti perustajaurakointiin liittyvät toimenpiteet. Yhtenäinen malli selkeyttää huomattavasti toimintaa ja helpottaa työntekijöiden kouluttamista. Tiivistetty malli toiminnasta on syytä olla tiedossa projektin joka osa-alueella, jotta käsitys eri toimenpiteiden merkityksestä projektin onnistumiselle on selvä.

## LÄHTEET

1. Vanhala, Marja – Palviainen, Kirsi 2008. Asuntokauppalain velvoitteet – Uudistuotannon pelisäännöt perustajaurakoinnissa. Rakennusteollisuuden kustannus RTK Oy. 9. Painos.
2. Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa. Verohallinto. Saatavissa: [https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47925/perustajaurakointiliiketoiminta\\_verotuk2/](https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47925/perustajaurakointiliiketoiminta_verotuk2/). Hakupäivä 08.08.2017.
3. Alanen, Sinikka – Vuorenalusta, Asko 2007. Kiinteistöyhteisön hallinto ja kirjanpito rakentamisesta asumiseen. Kiinteistöalan Kustannus Oy-REP Ltd. 2. Painos.
4. Asuntokauppalaki 23.9.1994/843
5. Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599
6. Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa 20.10.2005/835
7. Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336.
8. Perustajaurakoinnin käsittely tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa. Kirjanpitolautakunta 17.1.2006. Saatavissa: <http://tem.elinar.fi/tem/kirjanpi.nsf/all/562A48A8A72BDD0BC22571020061B854?openDocument>. Hakupäivä 10.10.2016.
9. Kaupparekisterilaki 2.2.1979/129
10. Maakaari 12.4.1995/540
11. Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista 130/2001.
12. Yritysrekisterin Vuositilasto. Suomen virallinen tilasto (SVT). ISSN=1798-6214. Helsinki: Tilastokeskus. Saatavissa: <http://www.stat.fi/til/syr/kas.html>. Hakupäivä 09.08.2017.

13. Asunto-osakeyhtiön perustamisilmoitus. Patentti- ja Rekisterihallitus. Saatavissa: <https://www.ytj.fi/index/ilmoittaminen/perustamisilmoitus/asunto-osa-keyhtio.html>. Hakupäivä 10.10.2016.
14. Perustamisilmoituksen täyttöohje. Yritys- ja Yhteisötietojärjestelmä. Saatavissa: <https://www.ytj.fi/stc/ytjiliitteet/y1opas.pdf>. Hakupäivä 10.07.2017.
15. RS-järjestelmä. Finanssivalvonta. Saatavissa: <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Pages/RS-jarjestelma.aspx>. Hakupäivä 10.10.2016.
16. Asunto-osakeyhtiön perustaminen. Patentti- ja Rekisterihallitus. Saatavissa: <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osakeyhtio/perustaminen.html>. Hakupäivä 15.04.2016.